

Swiss Prime Fondation de placement

Le 30 septembre 2017



Rapport du troisième trimestre 2017

Au troisième trimestre 2017, le groupe de placements SPF Immobilier Suisse a considérablement augmenté la proportion de logements dans son portefeuille. L'acquisition prévue en Suisse romande, signalée dans le dernier rapport trimestriel, s'est conclue après un examen approfondi. Cette acquisition a permis de se rapprocher de l'objectif d'allocation stratégique visant à accroître la part de logements.

Aperçu des principaux événements

- Acquisition de deux portefeuilles d'immeubles de logements en Suisse romande
- Baisse du taux de vacance
- Le point sur les projets en cours de développement
- Admission dans l'indice CAFI Immo-Index
- Changement dans la composition du Conseil de fondation

Acquisition de deux portefeuilles d'immeubles de logements en Suisse romande

En juillet 2017, le groupe de placements a acquis deux portefeuilles d'immeubles de logements pour étudiants appartenant à de hautes écoles de Suisse romande. Cette acquisition comprend une vingtaine de bâtiments de grande qualité destinés à la formation situés dans le Campus de Glion de l'Institut des hautes études de Montreux/Glion et dans le Campus de Bluche de l'Ecole internationale en gestion hôtelière Les Roches à Crans-Montana.

L'exploitant de ces deux écoles spécialisées dans la gestion hôtelière est la société réputée Sommet Education avec laquelle le groupe de placements a conclu un bail «triple net» d'une durée de vingt ans avec quatre options de prolongation de cinq années chacune. Sommet Education possède le réseau mondial le plus étoffé d'établissements enseignant la gestion hôtelière. Ses programmes de formation accrédités de qualité suisse sont dispensés notamment en Suisse, aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Espagne et en Chine. Grâce à un environnement multiculturel ainsi qu'à un enseignement théorique et pratique, chaque institut permet à des étudiants provenant des quatre coins du monde de se préparer à une carrière internationale dans un secteur hôtelier en pleine croissance dans le monde entier.

La vente avec reprise en crédit-bail immédiate (sale and leaseback) a été réalisée sous la forme d'une cession d'actions pour plus de 250 millions CHF. L'achat a été financé par des capitaux de tiers à court terme ce qui a conduit à une élévation du taux d'endettement au 22.92%.

Il en est résulté une augmentation de la quote-part de logements du groupe de placements SPF Immobilier Suisse à 47.1%.

Baisse du taux de vacance

L'acquisition des deux portefeuilles d'immeubles entièrement loués en Suisse romande ainsi que la conclusion de nouveaux baux au trimestre précédent ont influé favorablement sur le taux de vacance. En outre, Wincasa, le prestataire de services immobiliers, a signé de nouveaux baux de longue durée pour le site Riverside de Zuchwil et pour des immeubles situés en Suisse orientale. Il s'ensuit que le taux de vacance a enregistré une forte baisse depuis 30 juin 2017 en passant de 7.68% à 5.37%.

Le point sur les projets en cours de développement

Dans le cadre d'un avant-projet concernant le «Leuenhof» à la Bahnhofstrasse à Zurich, la commercialisation de nouvelles surfaces destinées au commerce de détail au rez-de-chaussée et de bureaux a fait l'objet d'un mandat précoce.

L'extension de «La Couronne Hôtel Restaurant» à Soleure visant à créer des chambres supplémentaires sera achevée d'ici fin 2017. Tandis que le dossier complet concernant le changement de zone du site Riverside à Zuchwil a été déposé auprès des autorités compétentes du canton de Soleure aux fins d'examen préalable.

Le chantier de la résidence Rebgarten de Tertianum à Liestal avance à grands pas et le canton de Genève prépare le plan de quartier de Thônex en vue de son examen préliminaire.

Admission dans l'indice CAFP Immo-Index

Swiss Prime Fondation de placement est membre de la CAPF (Conférence des Administrateurs des Fondations de placement) depuis le lancement du premier groupe de placements. Elle s'oblige ainsi à respecter des normes élevées de qualité et de transparence. Après le bouclage du premier exercice prolongé, le groupe de placements Immobilier Suisse a été admis à l'indice CAFP Immo-Index. Depuis septembre 2017, les chiffres de la performance sont ainsi inclus dans cet indice et se sont montés à 2.42% (YTD) au 30 septembre 2017. Toute comparaison avec l'indice doit cependant tenir compte des frais encourus pour développer un nouveau groupe de placements. Cet effet, qui n'est pas à sous-estimer, pèse d'un poids particulier quand on compare celui-là avec des fondations de placement qui figurent déjà depuis longtemps dans l'indice.

KGAST - Immo - Index

Changement dans la composition du Conseil de Fondation

Thomas Wetzel ayant décidé de démissionner du Conseil de fondation, ce dernier, ainsi que le Comité de placement, se composent désormais des membres élus lors de la dernière Assemblée de investisseurs, à savoir Daniel Fässler, Conseiller national, Rolf Maurer, Martin Neff, Vice-président, et Markus Graf, Président du Conseil d'administration.

Aperçu des chiffres clés du portefeuille

Chiffres clés		31.12.2016	30.06.2017	30.09.2017
Valeur d'inventaire (NAV)	CHF	1'037.44	1'054.15	1'062.50
Prix d'émission	CHF	1'045.74	1'062.58	1'071.00
Prix de rachat	CHF	1'029.14	1'045.71	1'054.00
Fortune totale	mios CHF	1'088.1	1'096.4	1'388.0
Parc immobilier (valeur vénale)	mios CHF	1'083.0	1'091.3	1'383.0
Nombre d'immeubles		35	36	39
dont projets		5	6	6
Taux de vacance	%	6.38	7.68	5.37
Taux d'endettement	%	3.55	3.96	22.92
Part des capitaux de tiers	%	4.66	-	-
TERisa (GAV)	%	0.61	-	-
TERisa (NAV)	%	0.78	-	-

Cliquez sur le lien suivant pour consulter tous les chiffres clés du portefeuille:

[Portfoliokennzahlen](#)

Perspectives

Dans le cadre de la gestion active de notre portefeuille et en vue d'optimiser sa qualité, nous avons décidé de vendre trois immeubles du parc immobilier du groupe de placements SPF Immobilier Suisse. Il s'agit de trois petits bâtiments d'une valeur d'environ 10 millions CHF, qui ne correspondent plus à notre stratégie de placement. Nous prévoyons de conclure cette vente dans la seconde moitié du dernier trimestre 2017.

L'équipe chargée des acquisitions étudie, depuis quelques semaines, des possibilités attrayantes d'investir dans des immeubles de différentes tailles. Comme la priorité va au domaine du logement, ces investissements pourraient augmenter encore la quote-part d'habitation du groupe de placements.

Nous vous tiendrons au courant des derniers développements dans notre prochain rapport trimestriel.

Gregor Bucher

Directeur

Martin Gut

Head Relationship Management